

郑州房地产市场周报

【2026年第06期】

(2026年2月02日-2月08日)

目录



政策动态



新增规划



楼市表现



开盘动态

核心结论

1 政策动态

2025年河南省各地市GDP数据发布显示，全省经济总量突破6.66万亿元，同比增长5.6%，高于全国平均水平；郑州市以1.52万亿元的经济总量稳居河南省第一，洛阳市、南阳市位列第二、第三。

2 新增规划

郑东新区龙湖北板块，原海义现华润代建，历经两年沉淀迎来关键进展，以全新案名“国润湖畔”亮相，为河南首个现房销售试点地块，该地块追溯至2024年1月的激烈土拍，以7.9亿元总价成交，溢价率显著，竞得方郑州市郑汴海义管理有限公司后由郑汴建投独家开发，华润全程代建。

3 楼市表现

本周市场热度延续下滑趋势，大郑州新房整体认购301套，环比-13%，其中热销盘认购243套，环比-10%，占总成交81%；新规项目受开盘项目带动单盘均值回升。

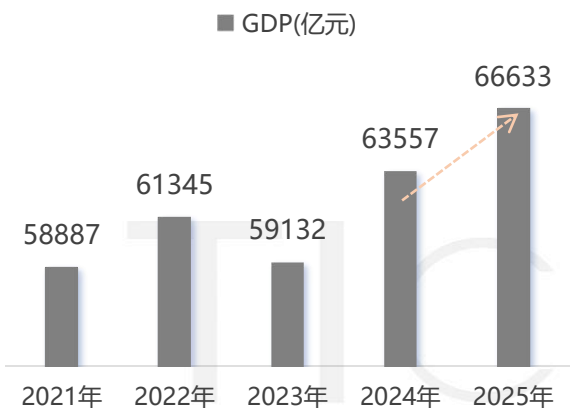
4 开盘动态

金茂璞逸缦湖本周新盘首开，凭借北龙湖核心地段、四代宅产品创新与高性价比产品首开去化达59%；另外以“二手房同等价+高配置”的降维优势，精准锁定改善型客群，达到较好的去化效果。

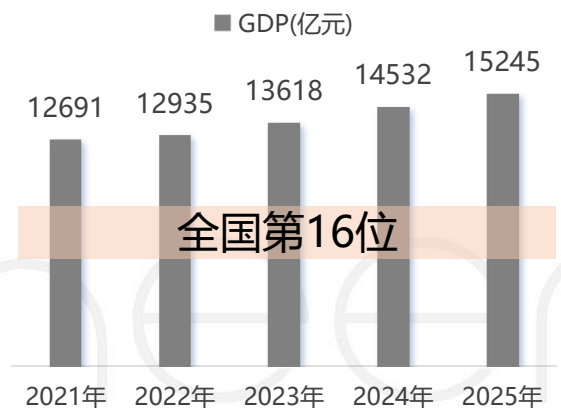
1.1 政策动态: 25年河南经济总量突破6.66万亿元, 郑州稳居全国第16位

2025年河南省各地市GDP数据显示, 全省经济总量突破6.66万亿元, 同比增长5.6%, 高于全国平均水平。郑州市以1.52万亿元的经济总量稳居河南省第一, 洛阳市、南阳市分别以6164.5亿元、5167.86亿元位列第二、第三, 形成“一主两副”引领格局

近5年河南省GDP数据(亿元)



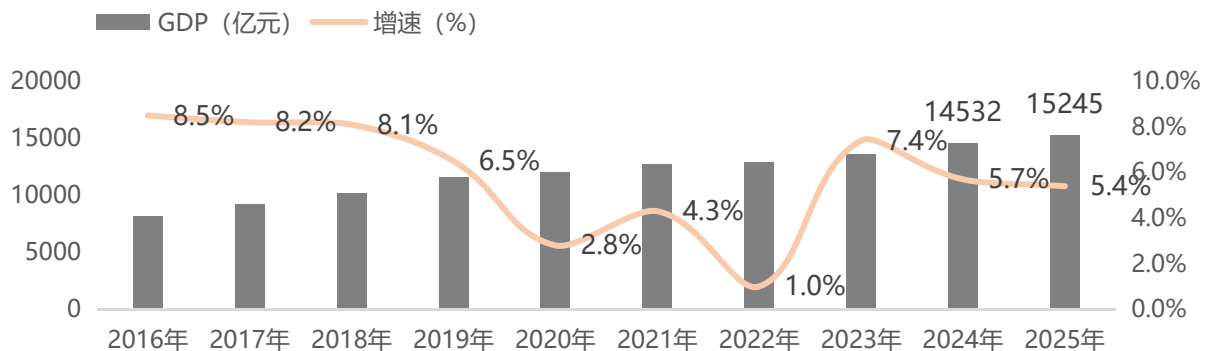
近5年郑州市GDP数据(亿元)



2025年河南省各地市GDP数据

排名	地市	2025年 GDP (亿元)	2024年 GDP (亿元)	名义增量 (亿元)	名义增速	实际增速
1	郑州市	15244.6	14532.1	712.5	4.9%	5.4%
2	洛阳市	6164.5	5818.6	345.9	5.9%	6.0%
3	南阳市	5167.9	4879.1	288.8	5.9%	6.5%
4	周口市	3810.8	3635.6	175.2	4.8%	6.1%
5	新乡市	3687.1	3569.7	117.4	3.3%	5.0%
6	许昌市	3583.4	3441.1	142.3	4.1%	6.3%
7	驻马店市	3501.6	3342.7	158.9	4.8%	6.0%
8	商丘市	3475.4	3272.3	203.1	6.2%	6.2%
9	信阳市	3196.7	3073.4	123.3	4.0%	6.0%
10	平顶山市	2929.4	2832.0	97.4	3.4%	5.4%
11	开封市	2860.1	2761.2	98.9	3.6%	5.1%
12	安阳市	2765.8	2672.1	93.7	3.5%	5.5%
13	焦作市	2479.6	2369.2	110.4	4.7%	6.5%
14	濮阳市	2106.2	2018.6	87.6	4.3%	5.6%
15	漯河市	1954.0	1869.9	84.1	4.5%	6.1%
16	三门峡市	1702.6	1618.7	83.9	5.2%	6.1%
17	鹤壁市	1144.1	1094.4	49.7	4.5%	6.6%
18	济源市	807.8	789.6	18.3	2.3%	5.0%

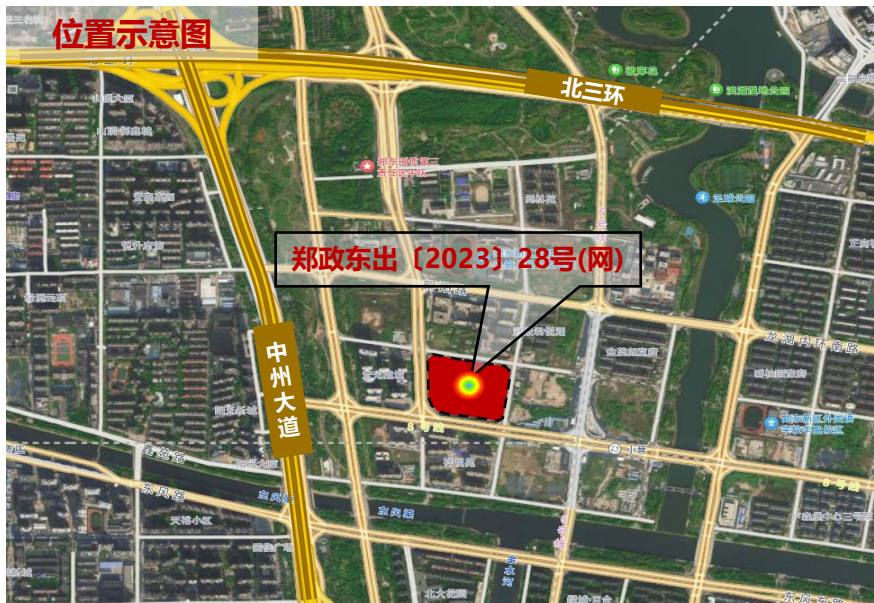
历年郑州经济总量及增速走势



注: 以上数据来源于各地市统计局公布的初核数据, 实际增速已根据不变价格计算。

2.1 新增规划：郑东新区，国润湖畔（原海义，现华润代建），现房试点项目

国润湖畔，位于郑东新区龙湖北板块，项目占地41.48亩，容积率2.49，规划7栋10-20层小高产品，共计425户；该地块毛坯限价25000元/㎡，装标限5000元/㎡，初步预判毛坯交付144㎡约350万左右，预计27年下半年入市现房销售



项目位置	郑东新区龙湖中环南路北、龙湖中环西路东
开发商	郑州市国运置业有限公司，郑汴建投100%持股 (原郑州市郑汴海义管理有限公司)
项目概况	项目占地约41.48亩，容积率2.49，限高 < 60，建筑密度 < 20，绿地率 > 35
项目规划	规划7栋10-20层小高层产品，共计425户，机动车位579辆



摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万㎡)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/㎡)	成交价(万元)	溢价率
2024/1/15	郑政东出[2023]18号(网)	城镇住宅用地	41.48	2.49	6.91	11600	58000	1398	8390	79000	36%

规划2个下沉庭院，分别位于主大门进出口处与社区中央，另外1/3/4/7#楼4栋楼下设有架空层；产品≤144㎡户型占57%，>144<180㎡户型占37%，180㎡以上户型占6%；

户型面积段	户数
90㎡ < 套型建筑面积 ≤ 144㎡	244
144㎡ < 套型建筑面积 ≤ 180㎡	155
套型建筑面积 > 180㎡	26

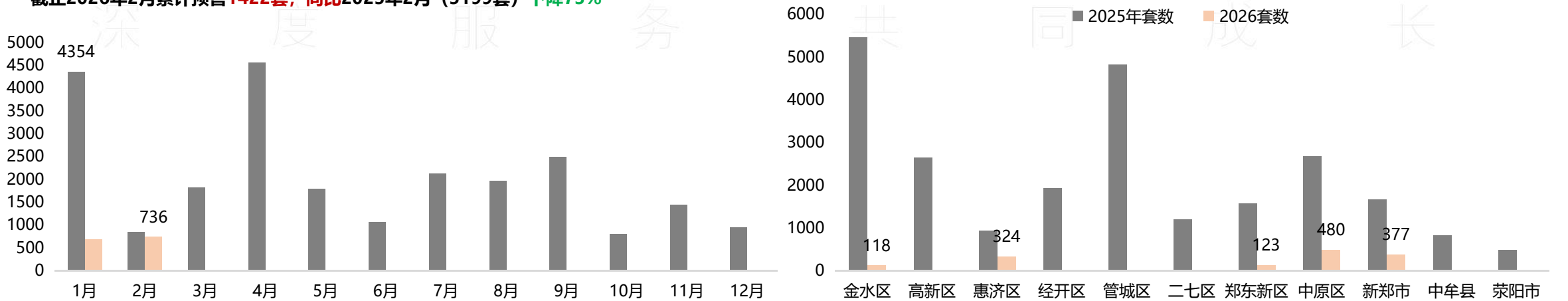
该地块挂牌后由三家公司参加竞拍：郑汴海义、金沙集团、周口城投+河南三建，竞拍势头激烈，最终郑汴海义溢价36%成交；之后海义退出，由郑汴建投100%持股，郑州市国运置业有限公司；2025年4月启动代建招标，最终由华润置地（郑州）有限公司全程代建。

3.1 楼市表现—预售前：住宅今年供应同比收缩，本周公示736套/10万^m²

本周5个项目预售前公示，分别为金水区越秀郑轨金水观萃与中原区通派龙湖御潮云上/电建中原华曦府，新规产品项目共359套，5.63万^m²；其次为新郑市正商兰庭华府、云和赋名苑，老规产品项目公示377套，4.44万^m²；

公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万 ^m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/2/5	金水区	中心区板块	越秀郑轨金水观萃	3#	104	1.55	3#为143/169 ^m ² 四房三卫户型	地块规划4栋23-26F高层，建面143-169 ^m ² 四房；1栋13-15F小高层，建面128-143 ^m ² 四房；1栋7-11F洋房，建面195 ^m ² 四房
	中原区	碧沙岗板块	通派龙湖御潮云上	2#	104	1.31	2#为126 ^m ² 四房两卫户型	规划有10栋26层小高层，均为全景舱户型，建面126-176 ^m ² 四房，得房率约110-140%
2026/2/6	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	13/15#	151	2.77	高层/小高层143/168/192 ^m ² 四房	规划15栋25-33层的高层、1栋17层小高，共1777套
2026/2/5	新郑市	南龙湖北板块	正商兰庭华府	19/20/21#	98	1.24	高层98-120 ^m ² 三房	项目二期建面5.8万 ^m ² ，容积率2.99，规划总户数1497，洋房+高层
		新郑市	云和赋名苑	3/4/5#	279	3.20	——	——
合计					736	10.07	——	——

截止2026年2月累计预售1422套，同比2025年2月(5199套)下降73%

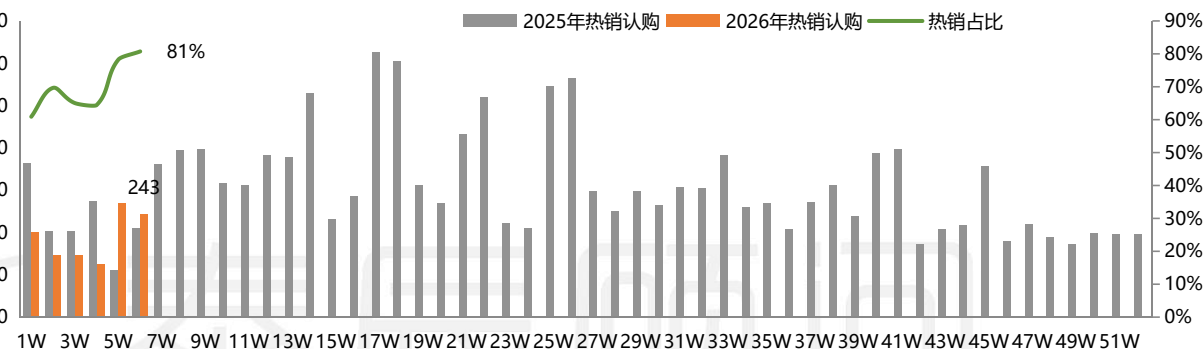
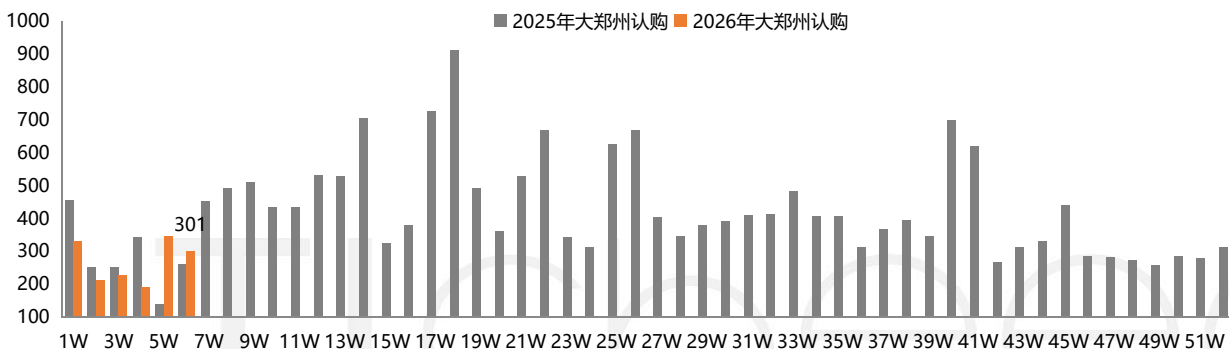


备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：2月1周(2.02-2.08)

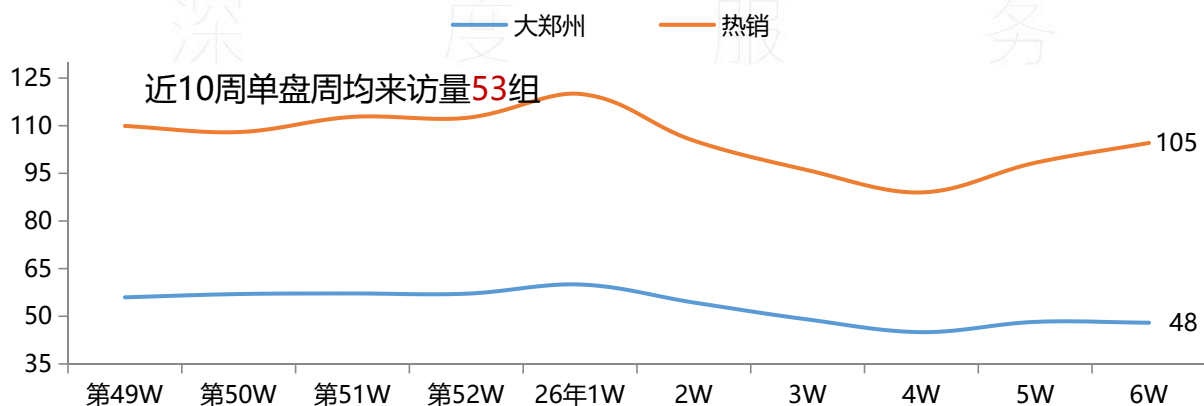
3.2 楼市表现—认购分析：市场热度延续下滑趋势

本周大郑州新房整体认购301套，环比-13%，市场热度延续下滑趋势；其中热销盘认购243套，环比-10%，占总成交81%

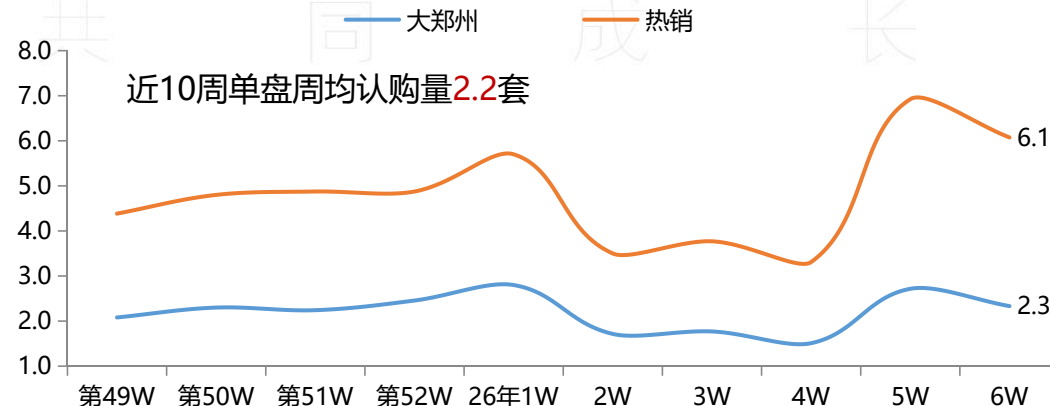
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



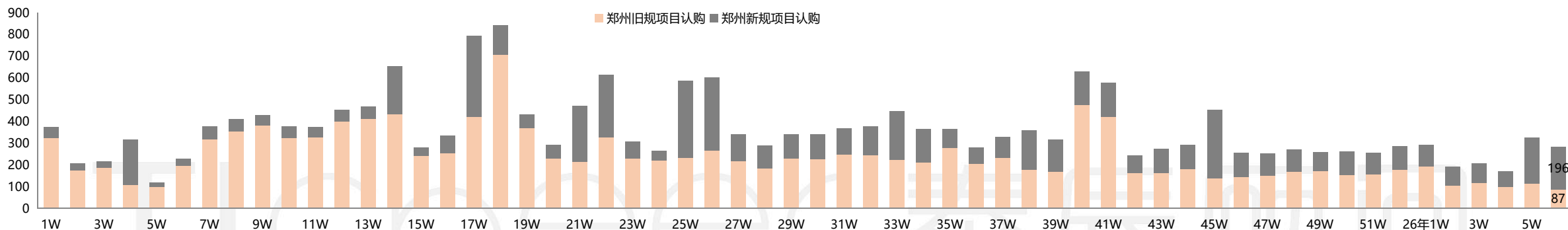
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目131个；热销项目44个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：2026年2月1周（2.02-2.08）

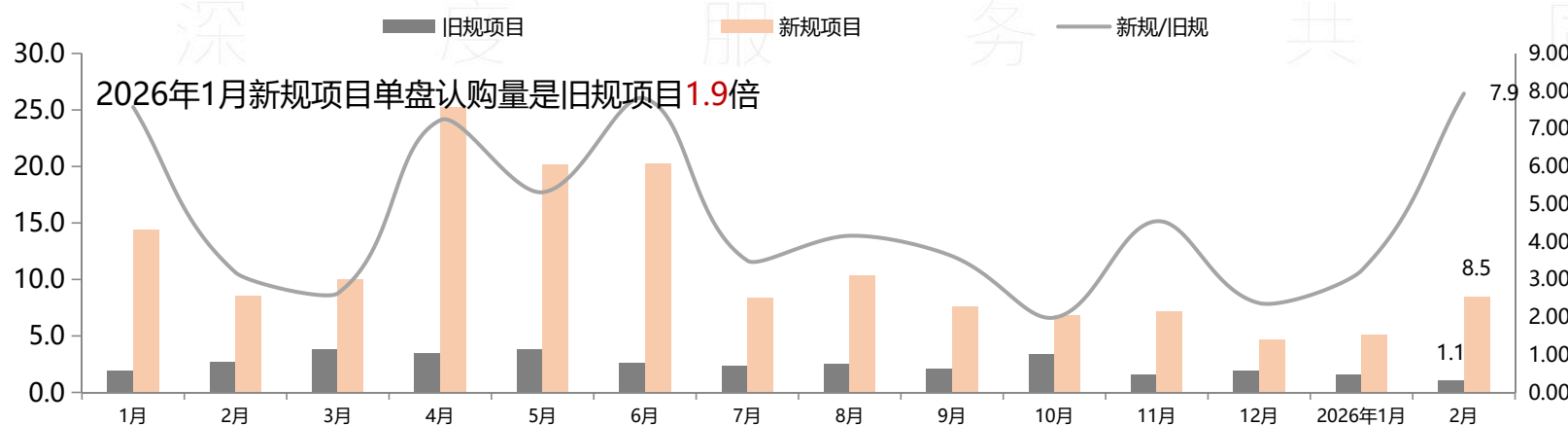
3.3 楼市表现—结构分析：新规项目受开盘项目带动单盘均值回升

新规项目认购196套，环比-7%；旧规项目认购87套，环比-24%

2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



2025-2026年郑州主城新房单盘分项目类型认购量走势图



郑州市四代/高得房率住宅分布图



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：旧规（3代）实际监控在售项目80个；新规（3.5+4代）项目24个，区域包含市内八区，数据时间：2月1周（2.02-2.08）

3.4 楼市表现—认购榜单：金茂及通派龙湖首开热度加持下，榜单分化 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本周大郑州TOP15榜单合计认购205套，环比上周234套-12%，开盘占比44%，榜单门槛4套（环比-1套）；金茂璞逸漫湖首开，区域+产品+价格三维核心优势组合下，首开认购90套；其次中原区通派龙湖御潮云上持续热销，认购32套领先

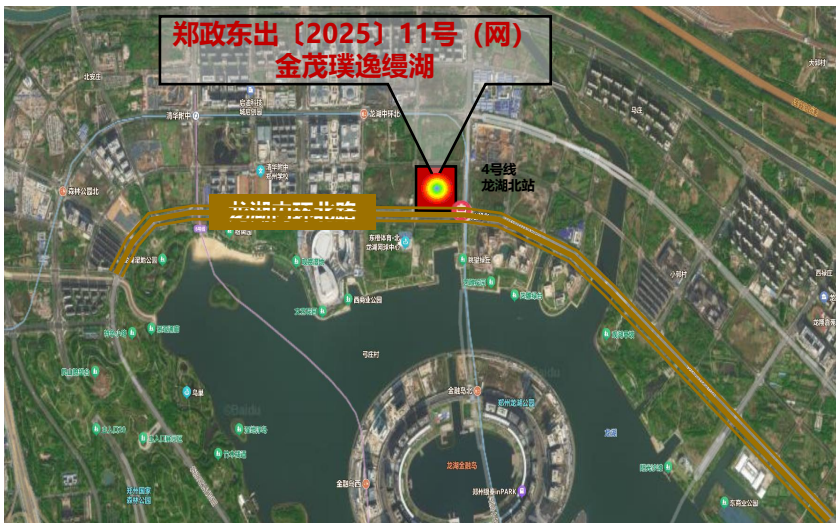
2026年2月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	产品	区域	板块	本周成交(套)	热销分析	售价(元/㎡)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/㎡)	分销
1	金茂璞逸漫湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	90	首开, 区位+产品+价格	洋房精装36000-45000 258㎡精装56000	无	无	全民经纪人0.8%
2	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	32	区位+产品	高层毛坯12500-17600	无	无	分销: 贝壳、58, 点位, 2.6%
3	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	12	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	无	特价房13000起	贝壳, 佣金2%
4	招商嵩雲序	四代	惠济区	南阳路板块	8	产品	高层11500-13500; 洋房16000-1800(毛坯)	认购享99折, 按时签约99折, 返乡置业最高享5万元安家补贴	无	贝壳/58佣金3%
5	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	7	产品	高层11500-13500; 洋房16000-1800(毛坯)	认购享99折, 按时签约99折, 返乡置业最高享5万元安家补贴	无	贝壳/58佣金3%
6	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	7	特价房+产品	均价14000-15500	限时优惠2%, 认购享1000元成交家电礼	特价房11500-13500起	贝壳/58, 2.5%
7	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	7	价格+区位+产品	毛坯17500-22000	无	特价房17500起	贝壳, 佣金3%
8	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	6	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	限时2%优惠, 成交享1000元家电礼、云南旅游双飞套票	特价房105XX起精装5套清栋一口价房源	贝壳/58, 佣金2.5%
9	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	6	限时优惠+特价房	二期11500-12500 三期12000-13000	二期清栋特惠2%, 推荐成交立享3-5万元/套;	特价房, 二期工抵101XX元起128-143㎡, 三期98㎡11XXX	58/贝壳三期3%, 二期4%
10	铁建投城发花栖樾	3.5代	惠济区	迎宾路板块	6	区位+产品	高层12000-13000 小高14000-16000 洋房16000-18000	限时优惠2%+成交送客户最高1万京东家电	无	佣金1.2%+成交奖4.5/5.5万随佣发
11	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	6	品质+政策	精装20500-22000	贝壳家装政策: 针对115户型推出10套家装赠送市场价14.5万博洛尼软装(成本价约7万)	无	贝壳+58, 点位3%
12	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	5	区位+产品	高层17100-19700(毛坯) 楼王20700-23000	认筹交5万优惠2%+认购2%	无	贝壳/58, 佣金1.3%
13	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	5	区位+性价比+分销高佣	均价10500-13800	+2万送车位, 贝壳家装节专场(成交可享5万团购礼), 分销加5000成交奖	特价房10066	贝壳, 佣金6-8%
14	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	4	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠2%	无	贝壳/58, 佣金4% 全民佣金1%
15	朗悦凤栖云阶	3.5代	高新区	高新老城板块	4	区位+产品	毛坯高层15000-18100	无	无	贝壳、58, 佣金: 2.6%
合计					205					

数据来源: 泰辰市场监控中心 实际监控数据, 数据时间: 2026年2月1周 (2.02-2.08)

4.1 金茂璞逸漫湖：推出153套，首开去化90套，去化率59%

2026年2月8日首开，推出高层1#/2#/3#/6#/10#楼，共153套房源，截止开盘前累计蓄客320组，首开去化90套，去化率59%；平层143m²均价3.6万元/m²，169m²均价3.6-4.5万元/m²，199m²均价4-4.5万元/m²，258m²均价5.6万元/m²，精装交付



开盘分析：凭优地段+好产品+高得房率+强品牌实力+精装交付等多项优势凝聚，整体去化较好

【去化分析】去化效果较好

- 1) 地处北龙湖北岸中轴，全省价值高地，坐北面水，稀缺一线湖景，改善客群认可度较高。
- 2) 北龙湖北岸首个四代宅产品，大露台、高赠送，综合得房率115-135%，价格与片区同业态二手房基本持平，产品形成降维优势。
- 3) 央企金茂高端璞系产品，高配置，金茂十二大科技系统融合华为鸿蒙智能，郑州首个1800m²双首层无界游园式会所、1800m²五感峡谷庭院。
- 4) 土地稀缺，近三年北龙湖仅有云湖+漫湖2宗低容地块成交，长期市场空窗期，竞争压力小，且云湖半年清盘带来示范效应。

所属区域	郑东新区		所属板块	龙湖北板块	
项目位置	郑东新区龙湖地区龙润西路南、龙源路西		开发公司	郑州茂辉置业有限公司 (金茂)	
占地 (亩)	81.2	计容建面 (万m ²)	8.17	容积率	1.49
营售团队	自销		交房时间	预计2028年初	
核心卖点	北龙湖核心地段+低密洋房优质产品力+央企背景+精装品质交付力				
蓄客	2025年12月25日启动50万定存，累计320组；2026年1月21日认筹，截止开盘前累计认筹210组				
推出	153套		去化	90套，去化率59%	
成交价格 (元/m ²)	精装，143m ² 平层价格3.6万/m ² (顶层送阁楼4.7万/m ² ，首层送花园+地下室5.2万/m ²)，套均总价500-550万；169m ² 平层价格3.6-4.5万/m ² (顶层送阁楼4.9万/m ² ，首层送花园+地下室5.2-5.3万/m ²)，套均总价600-650万 (10号楼湖区湖景740-760万)；199m ² 平层价格4-4.5万/m ² (顶层送阁楼5.8万/m ² ，首层送花园+地下室5.8万/m ²)，套均总价800-900万；258m ² 价格5.6万/m ² ，套均总价1450万				
营销政策	全民经纪人0.8%				
取证情况	2026年2月6日，1/2/6/10#已取得预售证，开盘当天同时加推3#暂无预售公示				

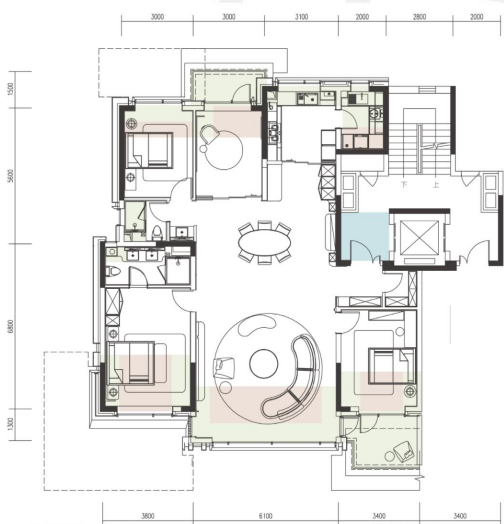
新推 已推 待售 售罄

4.1 金茂璞逸漫湖：纯粹低密洋房社区1.49容积率，高得房率115-135% lcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

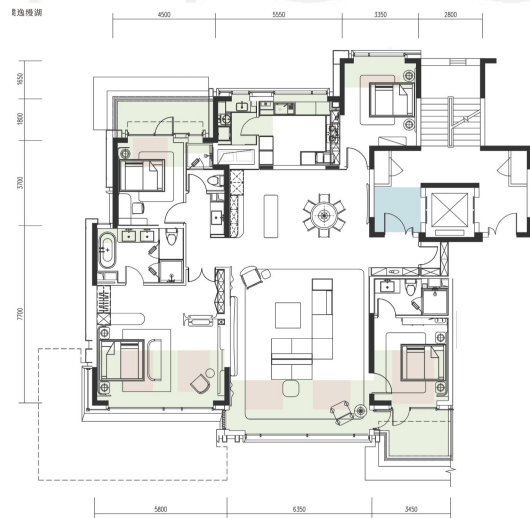
项目通过规划143/169/199/258㎡四个面积段（得房率115-135%），以“面积段+科技配套”重构改善逻辑，以高得房率+低密洋房的组合，累加“价格持平二手房+高配置科技系统”的多重降维优势，形成较强竞争力

物业类型	楼栋	单元	楼层	面积㎡	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交均价：元/㎡	成交总价：万/套
洋房	2/3#	2D	8F	143	四室两厅两卫	64	90	59%	143㎡平层价格3.6万/㎡（顶层送阁楼4.7万/㎡，首层送花园+地下室5.2万/㎡）	500-550
	1/6#	2D	8F	169	四室两厅三卫	73			169㎡平层价格3.6-4.5万/㎡（顶层送阁楼4.9万/㎡，首层送花园+地下室5.2-5.3万/㎡）	600-650 (10号楼高区湖景740-760万)
		2D	8F						199㎡平层价格4-4.5万/㎡（顶层送阁楼5.8万/㎡，首层送花园+地下室5.8万/㎡）	800-900
	10#	2D	8F	199	五室两厅三卫	12			258㎡价格5.6万/㎡	1450
		2D	8F	258		4				
合计						153	90	59%	3.6-5.6万/㎡	500-1450

143㎡四室两厅两卫（奇数层）



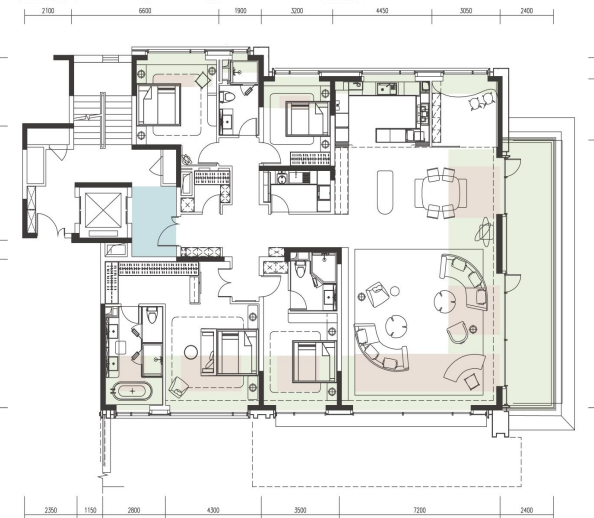
169㎡四室两厅三卫（奇数层）



199㎡五室两厅三卫（中厅奇数层）



199㎡五室两厅三卫（边厅奇数层）



重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰顾问-市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

THANKS!
感谢观看!



泰小辰 :19937764728
13653868757

